

Aufhebung des Bebauungsplanes BM 104

„Zwischen Zuckerberg- und Frauenstraße“

Begründung – Städtebaulicher Teil (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)



Stand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung

www.trier.de

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1 Einführung.....	3
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	3
1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	3
2 Verfahrenshinweise	4
3 Planungsvorgaben	4
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	4
3.2 Raumordnung- und Landesplanung	5
3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
4 Auswirkungen der Aufhebung	6
5 Auswirkungen auf das Klima	7

1 Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Der Bebauungsplan BM 104 „Zwischen Zuckerberg- und Frauenstraße“ wurde am 18.11.1982 durch den Stadtrat zur Satzung beschlossen und am 01.07.1983 öffentlich bekannt gemacht. Ziel des Bebauungsplans war die Schaffung einer bauplanungsrechtlichen Grundlage zur Ordnung der künftigen Bauvorhaben und zur Regelung der Gestaltung im Planbereich.

Der Bebauungsplan BM 104 leidet an einem Ausfertigungsmangel, der im Nachhinein durch das Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 11.05.1994 (Az. 1 C 10272/93.OVG) zu einem anderen Bebauungsplan festgestellt wurde. Der Bebauungsplan BM 104 hat aus diesem Grund formell keine Rechtskraft erlangt. Nach Auffassung des Gerichts muss in Rheinland-Pfalz – anders als in den übrigen Bundesländern – die Ausfertigung der Planurkunde durch den Oberbürgermeister zwingend nach der Plangenehmigung durch die Genehmigungsbehörde und unmittelbar vor der Bekanntmachung erfolgen. In allen Bundesländern ist dies nach Urteil der BVerwG unerheblich, da diese keine eigene landesrechtliche Regelung dazu getroffen haben (Beschluss vom 16.05.1991, Az. 4 NB 26.90). Bis zu diesem OVG Urteil galten diese Bebauungspläne in Rheinland-Pfalz als rechtskräftig und wurden von allen Kommunen angewandt. Eine Heilung dieser „rechtsscheinerweckenden“ Bebauungspläne kann durch eine erneute Ausfertigung und Bekanntmachung oder durch eine Überplanung erfolgen. Alternativ sind, wie derzeit angestrebt, die mit einem Ausfertigungsfehler behafteten Bebauungspläne aufzuheben.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans BM 104 aus dem Jahr 1982 entsprechen nicht mehr der tatsächlichen Entwicklung, dies betrifft insbesondere die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung. Vor dem Hintergrund der prägenden Umgebungsbebauung und dem vergrößerten Handlungsspielraum zur Zulassung von Wohnnutzungen wird die Zielsetzung „MK – Kerngebiet“ nach der dem Plan zugrundeliegenden BauNVO 1977 für die städtebauliche Entwicklung der Innenstadt als einengend und nicht mehr zweckdienlich angesehen. Von den gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans wurden in der Vergangenheit bereits mehrfach abgewichen. Die Steuerung und Ordnung der städtebaulichen Entwicklung über einen Bebauungsplan ist aufgrund des Steuerungsrahmens nach § 34 BauGB, den bestehenden Baustrukturen im Gebiet sowie den Vorgaben des Denkmalschutzes nicht mehr notwendig.

Um künftig Rechtsklarheit zu schaffen und einen vorhandenen Rechtsschein zu beseitigen, soll der Bebauungsplan BM 104 aufgehoben werden. Die planungsrechtliche Steuerung des Plangebietes ist durch den Zulässigkeitsrahmen, wie er durch § 34 BauGB vorgegeben wird, bereits hinreichend bestimmt. Ein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB besteht somit nicht mehr.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Der Fläche des Bebauungsplans BM 104 befindet sich im Zentrum der Stadt Trier, innerhalb des Ortsbezirks Mitte/Gartenfeld. Der Geltungsbereich wird im Osten durch die Zuckerbergstraße, im Süden von der Johannisstraße, im Westen von der Frauenstraße und im Norden von der nördlichen Grenze des Anwesens Zuckerbergstraße 24 (Flurstück 1003/134) begrenzt. Die genaue Abgrenzung ist dem angehängten Plan zu entnehmen.

Bei der Bebauung und Nutzung im Geltungsbereich handelt es sich um eine geschlossene Blockrandbebauung und einer gemischten Nutzung aus Dienstleistungen, Einzelhandel und überwiegend Wohnen.

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 0,5 ha.

2 Verfahrenshinweise

Die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) über die Aufstellung von Bebauungsplänen gelten gemäß § 1 Abs. 8 auch für deren Aufhebung. Werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann, wie im vorliegenden Fall, das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB für das Aufhebungsverfahren angewendet werden. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Darüber hinaus gibt es keine Hinweise darauf, dass die Planung die in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Ebenso liegen keine Anhaltspunkte vor, dass im Rahmen der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu berücksichtigen wären (§ 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind somit gegeben.

Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet. Ebenso wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

3 Planungsvorgaben

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bebauungsplan BM 104 „Zwischen Zuckerberg- und Frauenstraße“ trifft u.a. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche und der Gestaltung der baulichen Anlagen und entspricht somit einem einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB, da die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen entfällt.

Der Bebauungsplan setzt ein Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO vom 15.09.1977 fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Enthalten sind zudem Vorgaben zur Höhenentwicklung über die Geschößzahl, zur Dachform und –neigung, zu Dachgauben und zur Firstrichtung sowie zu Stellplätzen.



Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone 2 des Grabungsschutzgebietes „Archäologisches Trier der römischen Zeit und seine bauliche Entwicklung bis in die frühe Neuzeit“. Vorhaben in Grabungsschutzgebieten, die verborgene Kulturdenkmäler gefährden können, bedürfen der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Abbildung: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan BM 104

3.2 Raumordnung- und Landesplanung

Landesentwicklungsprogramm IV

Das Landesentwicklungsprogramm von Rheinland-Pfalz (LEP IV) ist am 25.11.2008 in Kraft getreten. Die darin enthaltenen Ziele sind von der Bauleitplanung zu beachten und die Grundsätze zu berücksichtigen.

Die Stadt Trier ist im LEP IV als Oberzentrum ausgewiesen. Damit nimmt Trier eine wichtige Versorgungs-, Entwicklungs- und Wohnfunktion ein. Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird u.a. das Ziel formuliert, die quantitative Flächenneuinanspruchnahme zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen.

Die Aufhebung des Bebauungsplan BM 104 steht den Zielen der Landesplanung nicht entgegen.

Regionaler Raumordnungsplan

Der aktuell gültige Regionale Raumordnungsplan aus dem Jahr 1985/1995 weist der Stadt Trier die Funktion eines Oberzentrums, Wohn- und gewerblichen Entwicklungsstandortes zu. Das Plangebiet ist als Siedlungsraum dargestellt.

In der Entwurfsfassung 2024 des neuen Regionalen Raumordnungsplans (RROPneu-E) liegt das Plangebiet innerhalb der Darstellung „Siedlungsfläche Wohnen“ und im Bereich Vorbehaltsgebiet „Grundwasserschutzgebiet“.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes BM 104 steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2030 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans BM 104 als Wohnbaufläche und im südöstlichen Bereich ein Streifen als



Abbildung: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

gemischte Baufläche dar. Künftige Planungen sind nach § 34 BauGB zu beurteilen und müssen sich demnach in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die heute in dem Planbereich vorzufindenden Nutzungsstrukturen, die einen Rahmen für die Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB setzen, entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

4 Auswirkungen der Aufhebung

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans BM 104 sind Vorhaben künftig nach § 34 BauGB zu beurteilen und müssen sich dementsprechend in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Erschließung muss gesichert sein, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Das Gebiet ist fast vollständig bebaut und hat sich mit einigen städtebaulich vertretbaren, sich an den prägenden Umgebungsrahmen orientierenden Ausnahmen entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans entwickelt. Für die Beurteilung neuer Bauvorhaben nach § 34 BauGB ist damit eine rahmengebende Bestandsbebauung im Gebiet vorhanden. Ein Planerfordernis gem. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB besteht nicht mehr.

Mit der Aufhebung eines Bebauungsplans können darunterliegende Bebauungspläne wiederaufleben, sofern diese nicht durch einen selbstständigen Beschluss eigenständig aufgehoben wurden. Um eine Eindeutigkeit bei der späteren Bestimmung der anzuwendenden planungsrechtlichen Grundlage zu erreichen, soll mit der Aufhebung des Bebauungsplans BM 104 ein Wiederaufleben ausgeschlossen werden. Ein diesbezüglicher Beschluss erfolgt im Rahmen des Satzungsbeschlusses.

5 Auswirkungen auf das Klima

Da es sich um die Aufhebung eines bereits umgesetzten Bebauungsplans ohne wesentliche Veränderung des planungsrechtlichen Zulässigkeitsrahmens handelt, ergeben sich keine klimatischen Auswirkungen.

Trier, den xx.xx.xxxx

Dr. Thilo Becker, Beigeordneter